

A M A G Y A R K Ö Z T Á R S A S Á G N E V É B E N !

A Szegedi Ítéltábla Dr. Ollé György Ügyvédi Irodája (ügyintéző: dr. Ollé György ügyvéd) által képviselt felperesnek - a Dr. Ifj. Szilágyi János ügyvéd által képviselt alperes ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Csongrád Megyei Bíróság 2011. március 30 napján kelt 13.P.22.864/2009/18. számú ítélete ellen a felperes 19. sorszám alatt benyújtott fellebbezése alapján lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletét **megváltoztatja** az alábbiak szerint.

Elrendeli a **(település neve, ingatlan címe, hrsz.-a)** szám alatti ingatlan tulajdoni lapjáról az alperes **(alperes adatai)** tulajdonjogának törlését és a felperes **(felperes adatai)** 1/1 arányú tulajdonjogának bejegyzését eredeti állapot helyreállítása jogcímén.

Megkeresi a Csongrád Megyei Kormányhivatal Makói Körzeti Földhivatalát a fenti tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetése végett.

Kötelezi az alperest, hogy 30 napon belül ingóságaitól kiürített állapotban adja a felperes birtokába a fenti ingatlant.

Mellőzi a felperes perköltségfizetésre kötelezését, és kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 1.500.000,- (egymillió-ötszázezer) Ft első- és másodfokú perköltséget.

A feljegyzett 900.000,- (kilencszázezer) Ft elsőfokú és ugyancsak 900.000,- (kilencszázezer) Ft másodfokú eljárási illetéket az alperes köteles megfizetni az illetékes állami adóhatóság külön felhívására a Magyar Államnak.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

INDOKOLÁS:

A felperes az 1993. április 1. napján kelt megállapodással az alperes tulajdonába adta a **(település neve, ingatlan címe, hrsz.-a)** szám alatti ingatlant azzal a szerződés 2. pontjában rögzített feltétellel, hogy az alperes köteles az ingatlant legalább heti négy alkalommal filmszínházként működtetni, e kikötés teljesítésének hiányában a tulajdonjog visszaszáll a felperesre.

A megállapodás létrejöttét megelőzően a mozi a felperes működtette, az üzemeltetés veszteséges volt, erről az alperes is tudomással bírt a kötelezettség vállalásakor. Az alperes általi üzemeltetés során 1995. évet követően a tevékenység gazdaságossá vált, majd 2001. évtől kezdődően a nézőszám folyamatosan csökkenni kezdett. Erre figyelemmel a felperes a 2002-2006. közötti időszakban támogatást biztosított az alperesnek a tevékenység ellátásához, utóbb azonban azt pénzügyi nehézségek miatt megszüntette. Az alperes 2007. január 31. napjától nem üzemelteti a filmszínházat.

A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy a megállapodás elnevezésű okirat 2. pontja alapján megszerezte a perbeli ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogát. Kérte az alperes tulajdonjogának törlését és tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, továbbá, hogy a bíróság kötelezze az alperest az ingatlan 30 napon belül történő kiürítésére. Keresete indokolásaként arra hivatkozott, azzal hogy az alperes a mozi bezárta, ezzel a szerződés 2. pontjában írt bontófeltétel bekövetkezett, ezért az ingatlan tulajdonjogát visszaszerezte.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Védekezése szerint a bontófeltétel lehetetlenült, a mozi ugyanis 2001. évtől kezdődően folyamatosan veszteségesse vált, működtetése aránytalan terhet rótt rá. Állította, hogy a filmszínház gazdaságos üzemeltetéséhez olyan mértékű beruházások elvégzésére lenne szükség, amelyhez a szükséges anyagi fedezet nem áll a rendelkezésére.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 1 millió forint perköltséget, továbbá megállapította, hogy a le nem rótt 900.000,- Ft eljárási illetéket az állam viseli. Határozatának indokolása szerint a felek szerződésének 2. pontja bontó feltételt tartalmaz, nevezetesen a felek a szerződés hatályának megszűntét az ingatlan heti négyszeri mozikénti üzemeltetésének megszűnéséhez kötötték. Tényként állapította meg, hogy az alperes 2007. január 31. napjától a filmszínházat nem üzemelteti, azonban arra tekintettel, hogy az eltelt évek során a működtetés feltételei megváltoztak (a nézőszám csökkenése miatt gazdaságtalanná vált az üzemeltetés, a felperes a támogatás folyósítását megszüntette, a látogatottság fenntartása

érdekében magas színvonalú és jelentős költséggel járó fejlesztéseket kell végrehajtani), arra az álláspontra helyezkedett, hogy a mozi működtetését illetően - egyik fél terhére sem róható - gazdasági lehetetlenülés következett be. A bontó feltétel lehetetlenülése folytán pedig az ehhez fűződő jogkövetkezmények alkalmazására sem kerülhet sor.

Az ítélet ellen benyújtott fellebbezésében a felperes annak keresete szerinti megváltoztatását kérte. Előadta, a szerződésben szereplő bontó feltétel bekövetkeztéhez a szerződés korlátozást nem tartalmaz, azaz arra az esetre, ha az alperes bármilyen okból kifolyólag nem tudná, vagy nem akarná az abban rögzítetteket teljesíteni, a bontó feltétel bekövetkezik, és az ingatlan tulajdonjoga visszaszáll a felperesre. Hangsúlyozta, az alperesi kötelezettségvállalás és a bontó feltétel nélkül nyilvánvalóan nem adta volna ingyenesen az alperes tulajdonába az ingatlant, hiszen köztulajdon került ezáltal magánszervezet tulajdonába. A szerződés ily módon történő megkötésének az indoka volt az is, hogy az ingatlan felperesi tulajdonba való visszakerülése esetén gondoskodhasson más szervezet, vagy személy moziüzemeltetőként való kijelöléséről. Lényegesnek tartotta kiemelni, hogy az alperes annak tudatában kötötte meg a szerződést, hogy a mozi korábbi üzemeltetése is veszteséges volt. Álláspontja szerint az alperes a bontó feltételtől csak abban az esetben szabadulna, ha annak bekövetkeztét a felperes idézte volna elő, de erre az alperes maga sem hivatkozott. Véleménye szerint a lehetetlenülés szabályai a peres felek közötti jogviszonyra nem alkalmazhatók. A lehetetlenülés következménye a Ptk. 312. § (1) bekezdése alapján, hogy az egész szerződés megszűnik, ezzel szemben az elsőfokú bíróság a lehetetlenülés következtében egyetlen szerződéses kikötés, a bontó feltétel megszűnését állapította meg. Értelmezése szerint a nemleges, mulasztásos feltétel lehetetlenülése logikailag kizárt, a mulasztás lehetetlenülése ugyanis azt jelentené, hogy az alperes mindig eleget tud tenni az üzemeltetési kötelezettségének. Hangsúlyozta, a mozi működtetése üzleti vállalkozásnak minősül, veszteségessége az üzleti kockázat körébe tartozó kérdés, és nem minősíthető gazdasági lehetetlenülésnek. Mindezek ellenére az alperes nem bizonyította azt sem, hogy a mozi gazdaságos üzemeltetése lehetetlen, erre vonatkozó szakértői bizonyítást nem terjesztett elő. Az elvégzendő beruházásokra vonatkozó árajánlat bizonyítékként nem fogadható el, mivel az nem a perbelihez hasonló igényeket kielégítő mozi kialakítására vonatkozik. Fenntartotta azon álláspontját, miszerint az alperes nem tett meg mindent a nyereségesség fenntartása és a látogatottság növelése érdekében, utalva arra, hogy az alperesi elnök nyilatkozatából kitűnően az üzemeltetés azt követően vált veszteségessé, hogy az összes nyereséget nem forgatták vissza, hanem értékpapírba fektették.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a perbeli ingatlan tulajdonjogának pénzbeli térítés nélküli átruházására vonatkozó szerződés második pontja a Ptk. 228. § (2) bekezdése szerinti bontó feltételt tartalmaz. E jogszabályi rendelkezés értelmében bontó feltétel kikötése esetén a feltétel bekövetkeztével a szerződés hatálya megszűnik.

A perbeli esetben a felek a tulajdon-átruházásra irányuló szerződés hatályának fenntartását a mozi heti legalább négy alkalommal való üzemeltetéséhez kötötték. A szerződés hatályának megszűnését eredményező bontó feltétel tehát a működtetés hiánya, megszüntetése. Annyiban helytálló az elsőfokú bíróság álláspontja, hogy a bontó feltétel lehetetlenülésének jogkövetkezménye, hogy a szerződés véglegesen hatályban marad. A jelen esetben azonban a bontó feltétel lehetetlenülése nem állapítható meg, hiszen az éppen a filmszínház működtetését jelentené. Az alperes nem vitásan 2007. január végétől nem működteti a filmszínházat, ez pedig a bontó feltétel bekövetkezését, s ez által a szerződés hatálya megszűnését eredményezte.

A működtetés gazdaságossága nem volt a szerződés feltétele, ezért közömbös a bontó feltétel bekövetkezte szempontjából, hogy az alperes az üzemeltetést azért szüntette meg, mert az nem volt eredményes. Ezen alperesi hivatkozás - megalapozottsága esetén - a szerződés egészének a lehetetlenülését eredményezné. Erre azonban az alperes alappal nem hivatkozhat, mivel a szerződés megkötésekor tudomással bírt arról, hogy a korábbiakban is veszteséges volt a működtetés, ennek ismeretében az üzleti kockázatviselés körébe tartozik a szerződésbeli kötelezettségvállalása. Ilyen körülmények között nem hivatkozhat arra, hogy pénzügyi lehetőségek hiányában a gazdaságos működtetéshez szükséges beruházást elvégezni nem tudta.

A bontó feltétel fentiekben írt bekövetkezte folytán a felek szerződéses megállapodásának megfelelően a felperes az ingatlan tulajdonjogát visszaszerezte, ezért az ítéletábra rendelkezett tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási visszajegyzésről az alperes tulajdonjogának törlése mellett. Ebből következően az alperes birtoklása jogalap nélkülivé vált, ezért köteles az ingatlant ingóságaitól kiürítve a felperes birtokába adni (Ptk. 193. § (1) bekezdés).

Mindezekre tekintettel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján a rendelkező részben foglaltak szerint - a perköltség és az eljárási illeték viselésére is kiterjedően - megváltoztatta.

A felperesi fellebbezés eredményeként a felperes mind az első-, mind a másodfokú eljárásban teljes egészében pernyertesnek bizonyult, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján az ítéletábra az alperest kötelezte a felperes - jogi képviselétével felmerült és a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja, (5) - (6) bekezdése és 4/A. § (1) bekezdése szerint megállapított - első- és másodfokú perköltsége megfizetésére.

Az alperes társadalmi szervezet, azonban az Itv. 5. § (2) bekezdésében írt feltételek igazolásának hiányában nem tekinthető teljes személyes illetékmentesség kedvezményében részesülőnek (Itv. 5. § (1) bekezdés d) pont), ezért köteles a felperes személyes illetékmentessége folytán feljegyzett első- és másodfokú eljárási illeték megfizetésére az Itv. 74. § (3) bekezdése alapján alkalmazandó 6/1986. (VI.26.) IM. rendelet 13. § (1) bekezdése és 15. §-a alapján.

S z e g e d , 2011. október 19.

Dr. Szeghő Katalin sk.
a tanács elnöke

Zanócné dr. Ocskó Erzsébet sk.
előadó bíró

Bereczkyné dr. Lengyel Nóra sk.
táblabíró